

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Gesundheit und Soziales
Abteilung Landeskrankenanstalten und Landesheime

Kennzeichen
GS7-H-9/205-2009

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 10.03.2009

Ltg.-**221/S-5/8-2009**

W- u. F-Ausschuss

| | | | |
|-------|-----------------|---------------------------|---------------|
| Bezug | Bearbeiter | (02742) 9005 Durchwahl | Datum |
| | Renate Wendelin | 16381 | 10. März 2009 |

Betrifft

Landespflegeheim Hainburg, Zu- und Umbau, Projekterweiterung, zusätzliche Umbaumaßnahmen

Hoher Landtag!

Die NÖ Landesregierung beehrt sich, im Sinne der Dienstanweisung der Abteilung Landesamtsdirektion, LAD-1033/18 vom 19. Juli 1995, den Antrag auf Genehmigung des Projektes Zu- und Umbau, Projekterweiterung, zusätzliche Umbaumaßnahmen des Landespflegeheimes Hainburg vorzulegen.

1. Ausgangssituation:

Per 1. Jänner 2006 gab die ProSenior Betreuungszentrum GmbH den Standort in der Hofmeisterstraße 70b auf und das Land NÖ hat diesen in der Betriebsführung übernommen.

In den Jahren 2007 bis 2008 erfolgten im Landespflegeheim Hainburg Zu- und Umbauarbeiten, der Zubau des Landespflegeheimes wurde im Herbst 2008 fertig gestellt. Derzeit verfügt das Heim insgesamt über 105 Betten auf 3 Pflegeabteilungen aufgeteilt.

Im Zuge der Zu- und Umbauarbeiten des Landespflegeheimes Hainburg ergab sich die Situation, dass das Landesklinikum Thermenregion Hainburg einen Zubau mit vier Geschossen am nordöstlichen Ende des Landespflegeheimes plant.

Dieser viergeschossige Zubau des Klinikums soll folgende Zwecke erfüllen:

- 1. und 2. OG: Verlegung der Krankenhausstationen während der Generalsanierung des Klinikums (Ausweichstationen), danach ist Dauernutzung als Pflegeabteilungen auch für die Übergangspflege durch das Landespflegeheim Hainburg vorgesehen.
- Im Erdgeschoß werden infrastrukturelle Funktionsbereiche (Speisesaal, Veranstaltungsbereich, Cafe, Kapelle) und
- im KG Ver- und Entsorgungsbereiche (Küche, Lager- und Garderobenräume) geschaffen.

Dieser Zubau soll daher in der Umbauphase bis etwa 2015/2016 vom Landesklinikum genutzt werden. Nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen im Landesklinikum sollen ab 2015/2016 die beiden Obergeschosse als Pflegeabteilungen vom Landespflegeheim geführt werden.

Um den Zubau des Landesklinikums Thermenregion Hainburg optimal an das Landespflegeheim Hainburg anbinden zu können, ist es zielführend, schon jetzt im Zuge der ohne-

dies laufenden Umbaumaßnahmen die dafür erforderlichen baulichen Vorkehrungen zu treffen.

Das Landespflegeheim Hainburg wird nach Fertigstellung des Zubaus des Landesklini- kums (ca. 2015) über ca. 160 Betten auf 4 Pflegeabteilungen aufgeteilt verfügen.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 16. Februar 2009 den Zu- und Umbau, Projekterwei- terung, zusätzliche Umbaumaßnahmen des Landespflegeheimes Hainburg einstimmig empfohlen.

2. Beantragte Baumaßnahmen:

Vorgezogene Umbaumaßnahmen durch Landeslinikprojekt:

Um eine optimale Anbindung an den Zubau des Landesklini kums Thermenregion Hain- burg zu erreichen sind erweiterte Umbaumaßnahmen im Bestand des Landespflegehei- mes Hainburg vorgesehen.

Mehrkosten für Projekterweiterung, zusätzliche Umbaumaßnahmen:

€1.510.000,00 exkl. USt.

Errichtung eines Pflegestützpunktes um eine optimale Anbindung für die zukünftige Dau- ernutzung der Pflegeabteilungen zu schaffen.

Es entsteht daher auch ein neuer Innenhof, wodurch eine bessere Dementenbetreuung erfolgen kann. Neue Aufenthaltsbereiche werden im nördlichen Trakt des Erdgeschosses geschaffen. Dazu werden einige Wände entfernt.

Um im Erdgeschoss den direkten Zugang vom Aufenthaltsbereich zum Innenhof zu er- möglichen werden bei 3 Fenstern die Parapete herausgenommen und Türen eingesetzt.

Im Bereich des ehemaligen Reinwäscherraumes werden Personal- Toiletten errichtet.

Weiters werden im Obergeschoss des Bestandes neben dem neuen Aufenthaltsraum zwei 4- Bett Zimmer und ein 3-Bett Zimmer eingerichtet. Am nördlichen Trakt wird im Innenhof eine Terrasse als Stahlkonstruktion mit Holzrost errichtet. Um diese anzubinden werden 2 Fenster zu Türen umgebaut und 2 Fenster raumhoch verglast. In den Zimmern im östli- chen und südlichen Trakt fallen die Vorräume zugunsten der größeren Zimmer weg.

Zusätzliche Kosten fallen für die Sanierung der Deckenkonstruktion und der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen an der obersten Geschossdecke an.

Um auch die Energieeffizienz zu erhöhen wird im Erdgeschoss und Obergeschoss eine Sanierung des Unterbaus und des Estrichs durchgeführt.

Mehrkosten für Dachstuhlansanierung (inkl. Wärmedämmung oberster Geschossde- cke):

€360.000,00 exkl. USt.

Es wurde im Zuge der Zu- und Umbaumaßnahmen aufgrund eines statischen Gutachtens die Erforderlichkeit einer Dachstuhlansanierung am Bestand festgestellt.

Im Dachgeschoss erhält die oberste Geschossdecke eine Wärmedämmung, weiters wer- den beim bestehenden Dachstuhl schadhafte tragende Holzteile getauscht und das kom- plette Gesperre überarbeitet.

Mehrkosten Fassadensanierung:

€65.000,00 exkl. USt.

Nach Fertigstellung der Umbauarbeiten am Bestand des Landespflegeheimes ist die Fas- sade dort zu sanieren, wo durch Eingriffe Veränderungen stattgefunden haben. Anschlie- ßend wird die gesamte Fassade einheitlich auch an den Zubauteil angepasst und neu ge- strichen.

Der Baubeirat hat in der Sitzung am 16. Februar 2009 den Zu- und Umbau, Projekterweiterung, zusätzliche Umbaumaßnahmen des Landespflegeheimes Hainburg einstimmig empfohlen.

**Mehrkosten daher gesamt:
€ 1.935.000,-- exkl. USt.**

3. Bauzeitplan:

Die Fertigstellung der Umbauarbeiten im Landespflegeheim Hainburg wird voraussichtlich Ende August 2009 erfolgen.

4. Kosten- und Finanzierungsplan:

A) Kostenübersicht:

Aufgrund der bisher durchgeführten Ausschreibungen von ca. 80% ergeben sich unter Berücksichtigung einer Hochrechnung für die restlichen Gewerke Gesamtkosten von € 11.435.000,00 exkl. USt (Preisbasis Oktober 2005).

| | exkl. USt. |
|--|------------------------|
| Herstellungskosten (genehmigt vom NÖ Landtag am 27. April 2007) | € 9.500.000,00 |
| Kostenerhöhung | € 1.935.000,00 |
| Gesamtkosten ohne Valorisierung | € 11.435.000,00 |

B) Finanzierung:

Die Bedeckung erfolgt im Rahmen der vom NÖ Landtag am 26.2.2009 genehmigten Änderung des Ausbau- und Investitionsprogramms der Landespflegeheime 2006-2011. Die Finanzierung erfolgt im Leasingwege durch die BA-CA Leasing MAR Immobilien GmbH.

einer Projektgesellschaft der UniCredit Leasing (Austria) GmbH (vormals Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH).

Unter Berücksichtigung der Gesamtkosten von insgesamt € 11.435.000,-- exkl. USt. ergeben sich voraussichtliche jährliche Leasingraten:

| | bisherige Leasingrate exkl. USt. | neue Leasingrate exkl. USt. |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| Zu- und Umbau, jährliche Leasingraten Immobilien (Laufzeit 25 Jahre) | € 485.009,93 | € 596.894,47 |
| Zu- und Umbau, jährliche Leasingraten Mobilien (Laufzeit 9 Jahre) | € 218.493,00 | € 247.468,10 |

Da die errechneten Leasingraten auf der o.a. Kostenermittlung basieren, können diese nicht als fix angesehen werden. Die endgültigen Leasingraten können erst nach Vorliegen der Endabrechnungssumme ermittelt werden.

Entsprechend der Dienstanweisung der Abteilung Landesamtsdirektion, LAD-1033/18 vom 19. Juli 1995, beehrt sich die NÖ Landesregierung, folgenden Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

1. Die Erweiterung des Zu- und Umbauprojektes des Landespflegeheimes Hainburg von ursprünglich €9.500.000,-- exkl. USt erhöht um **€1.935.000,--** exkl. USt auf Gesamtkosten von **€11.435.000,--** exkl. USt. (Preisbasis Oktober 2005) wird genehmigt.

2. Auf Basis des bestehenden Mietvertrages mit der BA-CA Leasing MAR Immobilien GmbH errechnen sich voraussichtliche jährliche Leasingraten:

| | exkl. USt. |
|--|--------------|
| Zu- und Umbau, jährliche Leasingraten Immobilien (Laufzeit 25 Jahre) | € 596.894,47 |
| Zu- und Umbau, jährliche Leasingraten Mobilien (Laufzeit 9 Jahre) | € 247.468,10 |

Die NÖ Landesregierung wird ermächtigt, die zur Durchführung des Beschlusses erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Mag. Mikl – Leitner
Landesrätin

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung